

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

### A/B Omkring Pinse

Torsdag den 10. februar 2005 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Omkring Pinse.

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Til dirigent og referent valgtes advokat Nina Anderskov. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

7 andelslejligheder var repræsenteret ud af 9, heraf 1 ved fuldmagt.

#### 2. Bestyrelsens beretning.

Med hensyn til bestyrelsens beretning henviste formanden til at medlemmerne var orienteret gennem de jævnlige afholdte husmøder. Godkendt.

#### 3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2003/2004 samt godkendelse af note om andelskrone.

Nina Anderskov gennemgik foreningens årsrapport for 2003/2004.

Regnskabet blev godkendt.

Andelskronen blev fastsat til 27,30. Se beregningen side 10.

Foreningen vil ved husmøder drøfte om man skal hæve andelskronen ved at bruge beregning efter offentlig vurdering. Man vil derfor forsøge at holde generalforsamling så tidligt som muligt efter 31. august 2005, når regnskabet er klar. På denne generalforsamling vil man også tage stilling til moderniseringsforslag vedrørende vedtægterne.

#### 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2004/2005 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Nina Anderskov gennemgik budget for 2004/2005.

Der er ikke forslag om ændring af boligafgiften.

I dette år vil foreningen renovere nogle ting på ejendommen, udgift ca. kr. 600.000. Der er indhentet tilbud fra Carl A. Hansen Entreprise A/S, men man skal have lidt yderligere forhandlinger med pågældende, før man tager stilling til om tilbudet skal accepteres. Det drejer sig om istandsættelse af tag samt gadefacaden op til 1. sal, det vil sige til og med gesimsen samt bagside kvist og maling af alle vinduer på gårdsiden.

Det blev vedtaget at omlægge nuværende kontantlån i Nykredit oprindelig kr. 450.000 til nyt 30-årigt kontantlån på basis af 4% obligationer og samtidig forhøje lånet, således at foreningen får et nettoprovenu på ca. kr. 250.000 til medfinansiering af den påtænkte renovering af ejendommen. Den øvrige udgift til renoveringen kan dækkes af foreningens likviditetsoverskud, det vil sige bankindestående. Det vil kunne ske uden at man trækker på foreningens max. på kassekreditten på kr. 215.000

Budgettet blev vedtaget.

#### **5. Vedtægtsændringer på grund af nye regler om pant og udlæg.**

Der henvises til vedtægtsændringer i bilag 1 til indkaldelsen.

Generalforsamlingen vedtog at anvende alternativ 1. De øvrige vedtægtsændringer i bilag blev herefter vedtaget.

#### **6. Forslag.**

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

#### **7. Valg til bestyrelsen.**

Til medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter genvalgtes alle de 5 nuværende.

Efter valg består bestyrelsen således af følgende:

Formand Kim Sandager, genvalgt 10.2.2005 for 1 år.

Karin Adriansen, genvalgt 10.2.2005 for 1 år.

Asger Werner Hansen, genvalgt 10.2.2005 for 1 år.

1. suppleant Sune Jon Hansen, genvalgt 10.2.2005 for 1 år.

2. suppleant Anne Hansen, genvalgt 10.2.2005 for 1 år.

## 8. Valg af administrator og revisor.

Til administrator genvalgtes advokat Nina Anderskouv, og til revisor genvalgtes revisionsfirmaet Gyrn, Lops & Brandt, statsautoriseret revisor Søren Windahl Pedersen.

## 9. Eventuelt.

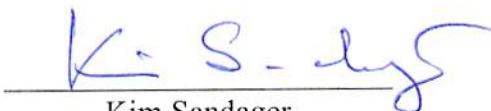
Der var intet til behandling under eventuelt.

Generalforsamlingen hævet kl. ca. 20.30.



Nina Anderskouv  
dirigent og referent

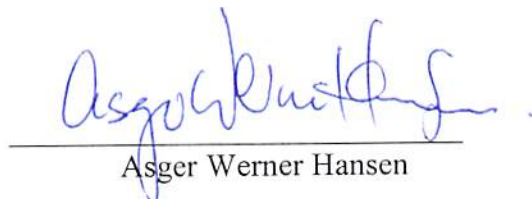
Bestyrelsen:



Kim Sandager  
formand



Karin Adriansen



Asger Werner Hansen

**A/B Omkring Pinse**

**Punkt 5 på ordinær generalforsamling i februar 2005**

**Forslag om ændring af vedtægterne på grund af de nye regler om pant og udlæg.**

**§ 6 ændres således**

**§ 6, stk. 2, ændres til:**

**Alternativ 1.**

Stk. 2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

**Alternativ 2.**

Stk. 2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3. Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 14, stk. 1, litra A-C. Der kan ikke gives transport i eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

**§ 6, stk. 3, bliver herefter § 6, stk. 4.**

**I § 15, stk. 2, tilføjes som nyt 2. pkt.:**

Foreningen kan kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

**§ 15, stk. 3, punkt 1 og 2, ændres til:**

Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

§ 15, stk. 3, punkt 3 og 4 bliver herefter § 15, stk. 3, punkt 2 og 3.

**Ny § 15, stk. 4:**

I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen.

**Ny § 15, stk. 4:**

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

**Ikrafttræden**

Vedtægtsændringerne træder i kraft, samtidig med de nye lovbestemmelser om pant og udlæg m.v., den 1. februar 2005.

20. januar 2005

Nina Anderskou